

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ MIĘDZYZCHODU
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (dz. nr: 185, 558/2, 1568/5, 968/2 część dz. nr 1568/1, 824/2).

Sporządzenie i uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (dz. nr: 185, 558/2, 1568/5, 968/2 część dz. nr 1568/1, 824/2) ma na celu stworzenie na nowo podstaw do zaplanowanego gospodarowania przestrzenią przedmiotowych fragmentów miasta Międzychód.

Teren, dla którego sporządzony został plan miejscowy składa się z czterech odrębnych obszarów, obejmujących działki o numerach: 185, 558/2, 1568/5, 968/2 oraz część działek numer 1568/1, 824/2 w obrębie Międzychód, zajmujących łącznie powierzchnię 1,13 ha. Wszystkie położone są we wschodniej części miasta w dalszym sąsiedztwie Jez. Miejskiego.

Planem objęto tereny w większości zainwestowane i zabudowane, jedynie działki nr 824/2 i 1568/5 wolne są obecnie od zabudowy. Na pozostałych terenach zlokalizowane są budynki mieszkalne lub usługowe. Wszystkie przedmiotowe obszary mają bezpośredni dostęp do dróg publicznych i do sieci infrastruktury technicznej.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr IX/71/2024 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 26 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (dz. nr: 185, 558/2, 1568/5, część dz. nr 1568/1, 824/2) oraz Uchwały Nr X/84/2024 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (dz. nr 968/2). Na początku procedury planistycznej, zaraz po zebraniu wniosków do planów połączono obie ww. uchwały o przystąpieniu w jedną uchwałę uchwalającą plan miejscowy.

Zmiana planu miejscowego dotyczy fragmentów obowiązującego dotąd mpzp gminy Międzychód w obrębach: Międzychód, Bielsko, Dziecielin, Wielowieś, oraz części obrębu

Muchocin (Uchwała Nr XVIII/125/2007 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 11 grudnia 2007 r.), który przeznaczał przedmiotowe obszary częściowo: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pod zabudowę usługową oraz pod zabudowę sportowo-rekreacyjną.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu miejscowego dla części obrębu Międzychód wynika z wniosków właścicieli działek zainteresowanych zagospodarowaniem swoich terenów. Głównym celem sporządzenia zmiany planu miejscowego:

- dla działek nr 824/2 przy ul. Ogrodowej oraz nr 185 przy ul. O. Tietza była zmiana funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wielorodzinną;
- dla działki nr 1568/5 w rejonie ul. Jana Pawła II była zmiana funkcji sportowo-rekreacyjnej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- dla działki nr 968/2 przy ul. I. Daszyńskiego było umożliwienie rozbudowy istniejącego budynku i dopuszczenie lokalizacji żłobka;
- dla działki 558/2, przy ul. gen. Sikorskiego było rozszerzenie wachlarza dopuszczalnych usług oraz zwiększenie parametrów i wskaźników zabudowy.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania zgodne są z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód”, które w kierunkach określa wszystkie obszary opracowania jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług towarzyszących.

Biorąc powyższe pod uwagę, przedmiotowe działki przeznaczono w niniejszym planie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW), pod zabudowę usługową (U i UZ-UE) oraz pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (MW-U). Ponadto wyznaczono istniejące tereny: zieleni urządzonej (ZP), stacji transformatorowej (IE) oraz drogi wewnętrznej (KR). Planowane funkcje i parametry zabudowy stanowią kontynuację istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania, uwzględniając przy tym wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne uwzględniono przez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokości zabudowy, maksymalnej powierzchni

zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

Ponadto wprowadzono zasady lokalizacji urządzeń reklamowych, tablic reklamowych, szyldów i ogrodzeń.

- 2) Wymagania ochrony środowiska, w tym zmniejszania podatności na zmiany klimatu, a także wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzanie ścieków wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z sieci wodociągowej, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, jednak z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, wynikających z przepisów odrębnych (przez przepisy odrębne należy w tym miejscu rozumieć przede wszystkim zakazy wymienione w *uchwale Nr XXI/391/20 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 lipca 2020 r. w sprawie określenia Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej* (zmienionej 29 listopada 2021 r.), zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach MW, MW-U i UZ-UE oraz zakaz lokalizacji: przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, obiektów związanych z działalnością polegającą na zbieraniu lub unieszkodliwianiu odpadów, a także stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, myjni lub lakierni samochodowych.

Ponadto plan ustala ochronę i zagospodarowanie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel” oraz GZWP nr 147 „Dolina rzeki Warty”, w granicach którego położone są tereny objęte planem, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami planu.

Z kolei na terenie 1MW-U wskazuje się granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią i ustala się uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w tym obszarze, w szczególności lokalizację elementów zagospodarowania dopuszczonych w ustaleniach planu, pod warunkiem, że nie utrudni to ochrony przed powodzią.

Obszary objęte opracowaniem położone są poza terenami górniczymi oraz zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

W granicach planu nie występują również żadne grunty leśne ani grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III.

- 3) W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, na terenie 1MW-U wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, w której ustalono nawiązanie w nowych budynkach do zasad historycznej kompozycji, wyrażonych poprzez ustalone w planie linie zabudowy oraz parametry. Ustalono również zasady ochrony dla budynku ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, zlokalizowanego na terenie U.
- 4) Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono m.in. poprzez nakaz wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. W ten sposób wzięto w planie pod uwagę zasady projektowania uniwersalnego.
- 5) Prawo własności oraz walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono przede wszystkim poprzez wywołanie niniejszej zmiany planu miejscowego na wnioski właścicieli nieruchomości i dopuszczenie realizacji na większości terenów objętych planem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.
- 6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do zmiany planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW). Ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 7) Potrzeby interesu publicznego zrealizowano przede wszystkim poprzez umożliwienie rozbudowy przedszkola i budowy żłobka na terenie usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji (UZ-UE), a także realizacji dodatkowych usług publicznych np. usług zdrowia, domów opieki na terenie usług (U).
- 8) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci. Ponadto zabezpieczono istniejącą stację transformatorową przy ul. I. Daszyńskiego, wyznaczając dla niej teren elektroenergetyki (IE).
- 9) W trakcie procedury sporządzania zmiany planu miejscowego zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- a) ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu zmiany planu i zbieraniu wniosków do planu;
 - b) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych, formach tych konsultacji i możliwości składania uwag do planu;
 - c) zorganizowanie w dniu spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu planu;
 - d) zorganizowanie w dniu dyżuru projektanta planu.
- 10) Podczas prac nad projektem zmiany planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu.
- 11) Każdy teren objęty planem jest uzbrojony w sieć wodociągową, co gwarantuje odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności. Dodatkowo w planie nakazano zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z sieci wodociągowej.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z nich Burmistrz, jako organ sporządzający plan, wyważył interes publiczny oraz interesy prywatne. Zapisy planu umożliwiają rozwój funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, zgodnie z intencją właścicieli nieruchomości. Ważąc interes publiczny, umożliwiono rozbudowę przedszkola i budowę żłobka na terenie (UZ-UE), a także realizację dodatkowych usług publicznych na terenie usług (U).

W okresie zbierania wniosków wpłynęły tylko pisma od instytucji opiniujących i uzgadniających plan miejscowy oraz od gestorów sieci. Na tym etapie nie wniesiono wniosków od osób prywatnych. Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone w trakcie opracowania projektu planu.

W zmianie planu wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową, co stanowi usankcjonowanie lub kontynuację przeznaczenia z obowiązującego dotąd na tym obszarze planu miejscowego. Tereny te położone są w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta. Wszystkie posiadają bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych oraz możliwość wyposażenia w sieć infrastruktury technicznej. Wszystkie tereny położone są przy drogach publicznych wyposażonych w chodniki, co zapewnia łatwiejsze przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Ponadto stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (dz. nr: 185, 558/2, 1568/5, 968/2 część dz. nr 1568/1, 824/2) wynika częściowo z „Analizy zmian w zagospodarowaniu

przestrzennym gminy Międzychód”, zatwierdzonej *uchwałą Nr LXXVIII/674/2024 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 19 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*. Jedną z rekomendacji ww. analizy jest przystąpienie do opracowania zmiany obowiązującego mpzp w obrębach: Międzychód, Bielsko, Dzieścielin oraz części obrębu Muchocin w wyodrębnionych etapach obejmujących wybrane fragmenty obrębów: Międzychód, Bielsko i Dzieścielin, zgodnie z wnioskami o zmianę planu.

Realizacja ustaleń zmiany planu wpłynie nieznacznie na budżet gminy, a tym samym na finanse publiczne. Gmina nie będzie ponosić żadnych kosztów związanych z wykupem terenów pod drogi lub inne cele publiczne. Dochodem dla gminy mogą okazać się natomiast wpływy z podatków od nieruchomości i od powierzchni użytkowych nowych budynków, a także ze sprzedaży działki nr 1568/5.

Obecnie projekt planu miejscowego jest na konsultacji społecznych, w tym zbierania uwag.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – część obrębu Międzychód (dz. nr: 185, 558/2, 1568/5, 968/2 część dz. nr 1568/1, 824/2) umożliwi dalszy rozwój w granicach miasta Międzychód funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej o właściwych parametrach i wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania oraz pozwoli na niezbędny rozwój towarzyszących usług publicznych, w postaci przedszkola, żłobka lub domu opieki społecznej. Stworzy tym samym na nowo podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowych obszarów.